



## GEMEINDE AMPFING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.02.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Ampfing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Bürgermeister**

Grundner, Josef

### **ordentliches Mitglied**

Bubendorfer-Licht, Sandra

Eisner, Alexander

ab TOP 2.1 öT

Felbinger, Christian

Gantenhammer, Otilie

Gillhuber, Stefan

Hargasser, Günter

Hell, Michael

ab TOP 2.1 öT

Himmelsbach, Rainer

Huber, Marcel, Dr.

Kohlschmid, Hans-Peter

Naglmeier, Thomas

Steinberger, Josef

Steinböck, Dieter

Stöger, Rainer

Wimmer, Silke

### **Schriftführer**

Wimmer, Hans

### **Verwaltung**

Hell, Thomas

Wilhelm, Alois

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **ordentliches Mitglied**

Kneiße, Bernhard

Ott, Christian

Sickinger, Rudolf

Trautmannsberger, Katrin

Weiner, Andrea

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Protokoll
2. Bauanträge
  - 2.1 Bauanfrage bzgl. FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing - Wiesenstraße 46 - Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 WE sowie Stellplätzen und Carports  
Vorlage: BVW/004/2026
  - 2.2 Bauanfrage bzgl. FINr. 850/11, Gemarkung Ampfing - Habichtring - Neubau eines Doppelhauses oder eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten  
Vorlage: BVW/005/2026
3. Bauleitplanung
  - 3.1 33. Änderung Flächennutzungsplan - Deckblatt 49, "vorhabenbezogener Bebauungsplan Reit" - Behandlung der Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss  
Vorlage: BVW/002/2026
  - 3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" - Behandlung der Stellungnahmen und weiteres Verfahren  
Vorlage: BVW/003/2026

1. Bürgermeister Josef Grundner eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Protokoll**

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 10. Februar 2026 wurde den Mitgliedern des Gemeinderats bekanntgegeben. Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben

### **Ohne Beschlussfassung.**

### **2 Bauanträge**

#### **2.1 Bauanfrage bzgl. FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing - Wiesenstraße 46 - Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 WE sowie Stellplätzen und Carports**

#### **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing (Wiesenstr. 46) fragt an, ob er sein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bebauen kann. Er bittet um eine Vorkunft, bevor er einen offiziellen Bauantrag einreicht.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 (Rechtskraft seit 1982) und stimmt mit einigen Punkten mit diesem nicht überein. Lt. Bebauungsplan sind in diesem Bereich des WA, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Laut Bauanfrage ergeben sich folgende Abweichungen bzw. Befreiungen:

- Überschreitung Baufenster Wohnhaus ca. 93 qm (mit Balkonen ca. 113 qm)
- Überschreitung Baufenster Garagen/Carport ca. 55 qm
- Nebengebäude außerhalb Baufenster ca. 19 qm
- GRZ: Diese wird voraussichtlich geringfügig überschritten
- Firstrichtung gedreht
- II Vollgeschosse mit DG (DG kein VG), anstatt II Vollgeschosse
- Wandhöhe Wohngebäude max. 6,50, anstatt 6,00 m Traufhöhe + max. 0,50 m Sockel (FFB EG über Straße) – (diese Höhe bzw. Ausführung ist fast identisch)
- Wandhöhe Carport/Nebengebäude 3,00 m (gemäß BayBO), anstatt Traufhöhe 2,40 m
- Kniestock und Dachaufbauten max. 0,50 m und Dachaufbauten (Quergiebel) und somit Abweichung Wandhöhe zu Hauptdach 8,00 m. Dies wäre lt. B-Plan unzulässig
- Dachneigung Wohngebäude 30 Grad, anstatt 21 – 24 Grad
- Dachneigung, Dachform, Dachdeckung Garage: Carport/Nebengebäude als Flachdach, anstatt Ausführung wie Wohngebäude/Hauptgebäude Satteldach
- Dachdeckung Garage in Blech- oder Foliendach oder extensive Begrünung oder Rieseldeckung, anstatt Beton- oder Ziegeldeckung

Durch die Wünsche des Bauherrn ändern sich die Grundzüge der Planung. Die vorgelegte Planung kann nur mit einer Bebauungsplanänderung oder im Rahmen des sog. „Bauturbo“ genehmigt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Zustimmung in Verbindung mit dem „Bauturbo“ denkbar, da direkt im Norden des Grundstücks bereits eine Hausgruppe (4 Reihenhäuser) vorhanden ist.

#### **Hinweise der Verwaltung:**

- Die erforderlichen Stellplätze (12 Stück) können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- Die bestehende Schmutzwasserhauptleitung bleibt frei und wird nicht überbaut.

- Die bestehende Trinkwasserleitung für das Nachbargrundstück im Süden muss umverlegt werden. Die Kosten der Umverlegung hat der Antragsteller zu tragen.
- Die Leitungen dürfen nicht mit Bäumen überbaut werden.
- Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

Die genannten Punkte sind in einem städtebaulichen Vertrag vorab zu regeln.

GRM Stefan Gillhuber schlägt vor, wenn möglich auf den Spielplatz zu verzichten und an dieser Stelle Parkplätze zu schaffen.

### **Beschluss**

1. Das gemeindliche Einvernehmen und Zustimmung zum vorgelegten Bauentwurf (Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 WE sowie Stellplätze und Carports) auf FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing kann in Aussicht gestellt werden.
2. Die im Sachverhalt genannten Punkte sind vorab in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

**ungeändert beschlossen      Ja: 16    Nein: 0**

## **2.2      Bauanfrage bzgl. FINr. 850/11, Gemarkung Ampfing - Habichtring - Neubau eines Doppelhauses oder eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten**

### **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 850/11, Gemarkung Ampfing fragt an, ob er sein Grundstück anstatt eines Einzelhauses/Einfamilienhaus auch mit einem Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus mit 4 WE bebauen kann. Er bittet um Auskunft, bevor das Grundstück verkauft bzw. überplant wird.

### **Festsetzungen im Bebauungsplan:**

Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 41 und hat eine Größe von 798 qm. Es ist als WA ausgewiesen. Zulässig GRZ 0,4 und GFZ 0,8, II Vollgeschosse (E+1+D), Wandhöhe max. 7,50 m, Dachneigung 25 – 32 Gradoffene Bauweise, Firstrichtung offen und (ED) Einzel- oder Doppelhäuser. Weiter ist festgesetzt, dass für jedes Wohngebäude (Einzelhaus – Doppelhaushälfte) nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, wobei je Doppelhaushälfte die zweite Wohneinheit nur als Einliegerwohnung zugelassen wird. Ausgenommen sind hiervon Mehrfamiliengebäude. Pro Wohneinheit sind in diesem Bebauungsplan mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Pro Einfamilienhaus sind daher mind. 2 Stellplätze erforderlich. Garagen dürfen nur auf den ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Private Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Grundstück besteht jeweils nur ein Anschluss für Ver- und Entsorgungsleitungen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Bebauung mit einem Doppelhaus:**

Im Grunde spricht nichts gegen ein Doppelhaus. Lediglich die Garagen der 2. Doppelhaushälfte liegen außerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen. Dies könnte jedoch mit einer Befreiung ermöglicht werden. Bzgl. des 2. Anschlusses für Wasser gehen die Kosten zu Lasten des Antragstellers. Bzgl. Schmutzwasser ist die Abwasserleitung für die 2. DHH per Dienstbarkeit zu sichern. Ebenso gehen die Kosten für die übrigen Versorgungsträger zu Lasten des Antragstellers. Die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch Sondervereinbarung zu regeln.

Der Gemeinderat hat bereits in der direkten Nachbarschaft einer ähnlichen Änderung hin zu einem Doppelhaus zugestimmt.

#### **Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten:**

Lt. Festsetzungen ist auf dieser Parzelle ein Mehrfamilienhaus nicht zulässig. Über eine Befreiung wäre dies jedoch möglich. Das Baufenster für das Wohngebäude ist großzügig ausgewiesen und würde vermutlich auch für ein Mehrfamilienhaus ausreichen. An der Straßenseite könnten die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Dies wäre nach Bebauungsplan auch ohne eine Befreiung möglich. Für die 4 WE sind gemäß Bebauungsplan 6 Stellplätze (je WE/1,5 St)

erforderlich. Die gemeindliche Stellplatzsatzung greift hier wegen der speziellen Regelung im Bebauungsplan nicht. Entlang der Straßenseite wäre allerdings ein Parken entlang der Straße u.a. für Besucher nicht mehr möglich. Der Südgarten/Grünfläche wäre mit Parkplätzen („Graubereich“) eingeschränkt. Bzgl. der Ver- und Entsorgungsleitungen wären keine Änderungen erforderlich.

Wortmeldungen nach dem Sachvortrag:

**GRM Rainer Stöger** führt aus, dass eine Doppelhaushälfte an dieser Stelle aus seiner Sicht unproblematisch ist. Auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist grundsätzlich möglich. Er weist darauf hin, dass die angrenzenden Grundstückseigentümer ebenfalls eine weitergehende Bebauung in Anspruch nehmen könnten. Zudem sei auf eine mögliche Verschattung der Nachbargrundstücke besonders zu achten.

**GRM Michael Hell** erkundigt sich, ob die vorgesehene Wandhöhe von 7,5 m verbindlich ist. **Bürgermeister Josef Grundner antwortet**, dass diese Höhe auch für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ausreichend sein müsste.

**Bürgermeister Josef Grundner** weist darauf hin, dass Nachbarn möglicherweise Bedenken bezüglich der Größe des Gebäudes haben könnten. Eine massivere Bebauung kann zudem den Grundstückspreis erhöhen, was sich negativ auf den Bodenrichtwert auswirken kann. Möglicherweise ist es über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer denkbar, eine Beteiligung an den für die Gemeinde entstehenden Mehrkosten, etwa für Kinderbetreuung, zu vereinbaren.

**GRM Alexander Eisner** erklärt, dass beide Varianten grundsätzlich möglich sind, da dringend Wohnraum benötigt wird. Allerdings könnten die Nachbarn möglicherweise kritisch reagieren, da laut Bebauungsplan mit einer anderen Art der Bebauung gerechnet wird.

**GRM Stefan Gillhuber führt aus**, dass ähnliche Vorhaben bereits im Baugebiet „Wimpasinger Feld“ genehmigt wurden. In der Gemeinde werde dringend Wohnraum benötigt. Auch vier Wohneinheiten seien gut realisierbar, wobei ein größeres Wohnungsangebot tendenziell den Mietpreis senke. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft plädiert er jedoch dafür, sich auf ein Doppelhaus zu beschränken.

**GRM Dr. Marcel Huber weist darauf hin**, dass für das Baugebiet ein Bebauungsplan besteht. Eine Änderung des Charakters würde zugleich die Rahmenbedingungen für diejenigen verändern, die in der Vergangenheit dort Grundstücke erworben haben. Ein Doppelhaus führt lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Gebietscharakters; an dieser Stelle sollte jedoch kein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

### **Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen mit Befreiungen kann wie folgt in Aussicht gestellt werden:

1. Die Errichtung eines Doppelhauses ist möglich, sofern jeweils 2 Stellplätze nachgewiesen werden und bzgl. der Ver- und Entsorgungsleitungen die Änderungskosten getragen bzw. eine Dienstbarkeit erbracht wird.
2. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE wird nicht in Aussicht gestellt.

**ungeändert beschlossen      Ja: 16    Nein: 0**

### **3      Bauleitplanung**

<b>3.1</b>	<b>33. Änderung Flächennutzungsplan - Deckblatt 49, "vorhabenbezogener Bebauungsplan Reit" - Behandlung der Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss</b>
------------	---

### **Sachverhalt**

In der Sitzung vom 10.09.2024 beschloss der Gemeinderat, den Flächennutzungsplan (33. Änderung – Deckblatt 49) für die Flurstücke 2074 und 2123/2 der Gemarkung Ampfing zu ändern. Ziel ist die Umwidmung einer ca. 7 ha großen Fläche von landwirtschaftlicher Nutzung in eine Gewerbefläche, um die Ansiedlung der Unternehmensgruppe Atoma-Multipond (Firmensitz) zu

ermöglichen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 08.04.2025 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (05.05.2025 bis 05.06.2025). Am 16.09.2025 billigte der Gemeinderat den Entwurf der 33. Flächennutzungsplanänderung, Deckblatt 49 in der Fassung vom 16.09.2025, sowie den Erläuterungsbericht und den Umweltbericht und beschloss, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen (25.11.2025 bis 05.01.2026).

### **In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:**

#### Landratsamt Mühldorf vom 11.12.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

#### **Fachbereich Wasserrecht:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt. Der Verweis auf die TREN OG wird in der Begründung gestrichen.

#### **Fachbereich Verkehrswesen:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die abschließenden Abstimmungen zur Vollsignalisierung inkl. Umbau mit dem Staatlichen Bauamt laufen derzeit.

#### **Fachbereich Naturschutz:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Stellungnahme vom 23.05.2025 und die zugehörige Abwägung wird verwiesen. Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte. Es besteht Einverständnis.

#### **Fachbereich Bodenschutzrecht:**

##### Vorsorgender Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Einzugsgebiet und das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Ampfing/Waldkraiburg/Mettenheim ist in der Begründung bereits enthalten.

Eine Standort-Alternativenprüfung wurde im Rahmen der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Ansiedlung dieser geplanten großen Firma muss in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt der Autobahn am leistungsfähigen Knoten Staatsstraße / Reit erfolgen. Sämtliche Flächen die beiderseits der Staatsstraße 2091 in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten (einzuhaltendes Ziel aus der Landeplanung) theoretisch in Frage kommen (Fl.Nrn. 858 – 863; 2078 - 2083) weisen die gleiche Empfindlichkeit auf. Die Fl.Nrn. 2078 – 2083 liegen zudem im Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing. Weitere Flächen östlich von dem geplanten Standort, die nicht so empfindlich sind, würden einen wesentlich höheren Erschließungsaufwand und damit Flächenverbrauch nach sich ziehen. Deshalb wird am Standort festgehalten.

Die bodenkundliche Baubegleitung wird als Auflage in den Festsetzungen zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) mitaufgenommen. Das fertige Bodenschutzkonzept ist mit dem WWA abzustimmen. Auch dies wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### **Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan erfolgt gemäß Sachbericht und Abwägung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 17.12.2025:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Themenbereichen 1 – 4 kann folgendes mitgeteilt werden:

**Zu 1. Lage im Wasserschutzgebiet:**

Wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zum Kontakt mit dem Wasserversorger (Mettenheimer Gruppe) wird an die Firma nochmals weitergegeben.

**Zu 2. Lage im Einzugsgebiet der Mettenheimer Gruppe:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 3: Standortsuche nach einem neuen Brunnen der Gemeinde Ampfing:**

Der vorgesehene Standort der Versuchsbohrung im Mühldorfer Hart ist als 2. Standbein der Wasserversorgung für Ampfing nicht geeignet und wird nicht weiterverfolgt.

**Zu 4: Niederschlagswasserbeseitigung:**

Kenntnisnahme und Information des Bauherrn. Verweis auf die Stellungnahme vom 01.12.2025 sowie die zugehörige Abwägung im parallelen Bebauungsplanverfahren

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, München vom 19.12.2025:

Die beiden Schreiben wurden den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Das Ergebnis der Prüfung ergab folgendes:

Die Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung steht nicht entgegen.

Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Eine weitere Entwicklung nach Süden ist nicht vorgesehen. Es wird versucht, zukünftig die vorhandenen Flächen der Innenentwicklung zu nutzen.

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Unterlagen zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern München vom 05.01.2026:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die benachbarte Kohlenwasserstoffbohrung wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich dargestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

**Beschluss**

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes Deckblatt 49 – samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.02.2026 wird festgestellt.

**ungeändert beschlossen      Ja: 16 Nein: 0**

### **3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" - Behandlung der Stellungnahmen und weiteres Verfahren**

#### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.11.2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND“ für die Firmenansiedelung der Unternehmensgruppe Atoma-Multipond aufzustellen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes zur konkreten Ansiedlung des Betriebes „Atoma Multipond“ in Reit.

Durch die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND“, die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne und den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass sich die geplante Gewerbegebietsfläche mit der Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild und die Topografie einfügt.

Neben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Vorhaben- und Erschließungsplanung fester Bestandteil des dann sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ und somit verbindlicher Inhalt.

Die für den ‚Neubau Produktion mit Lager und Verwaltung‘ vorgesehene Fläche umfasst ca. 7 ha (Flurstücke 2074 und 2123/2, Gemarkung Ampfing) sowie die dazugehörige Erschließungsstraße.

Der notwendige Ausgleich für die Neuausweisung des „Gewerbegebietes Reit“ soll auf der Fläche der FINr. 1058 Gemarkung Wolfsberg/Neumarkt St.-Veit ausgewiesen werden. Bürgermeister Josef Grundner weist darauf hin, dass diese Fläche von der Gemeinde Ampfing an die Firma Atoma für die Erstellung der benötigten Ausgleichsfläche veräußert wird.

Der Planentwurf in der Fassung vom 11.11.2025 wurde gebilligt und die erste Stufe der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (20.11.2025 bis 29.12.2025).

#### **In diesem Verfahrensgang wurden folgende Anregungen und Bedenken erhoben:**

##### Staatliches Bauamt Rosenheim vom 04.12.2025:

Das Schreiben wurde den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

##### **Abwägungsbeschluss:**

Im Grunde besteht Einverständnis. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es laufen derzeit die finalen Abstimmungsgespräche bzgl. der Ausführung und der Vereinbarung mit dem staatlichen Bauamt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

##### Die Autobahn GmbH des Bundes, Kempten vom 04.12.2025, 16.12.2025, 14.01.2026:

Die Schreiben wurden den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

##### **Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrszahlen zu dem Verkehrsgutachten wurden nachgereicht. Nochmalige Nachforderung zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Waldkraiburg/Ampfing. Auch diese wurden nochmals nachgereicht. Nach Prüfung der Unterlagen zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Einwände.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Töging am Inn vom 29.12.2025:

Das Schreiben wurde den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Verlust wertvoller Ackerfläche ist bedauerlich, aber im Rahmen der Abwägung vertretbar, da Ziel dieses Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Holzheim“ zur Realisierung eines großflächigen Betriebsstandortes ist. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine gewerbliche Fläche im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Holzheim“ für die Ansiedlung eines Investors entwickelt werden. Dies ist für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in dem ländlichen Raum dringend erforderlich. Durch den in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahnanschluss und den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ist diese Fläche prädestiniert für diese wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region und damit gut an die A 94 angeschlossen. Der gewerbliche Schwerpunkt von Ampfing liegt am südlichen Ortsrand, um die Wohngebiete zu entlasten.

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um eine Fläche mit mittlerer bis guter Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl 66) und ist somit ein schutzwürdiges Gut und eine wertvolle landwirtschaftliche Produktionsfläche.

Die Gemeinde Ampfing bewertet die Inanspruchnahme von ca. 70.877 m<sup>2</sup> Ackerfläche im stark landwirtschaftlich geprägten Umfeld als verträglich, da die Fläche eine logische Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets ‚Holzheim‘ darstellt. Die öffentlichen Belange der wirtschaftlichen Entwicklung überwiegen hier den Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern München vom 23.12.2025:

Das Schreiben wurden den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

**Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die benachbarte Kohlenwasserstoffbohrung auf der FINr. 2099 Gemarkung Ampfing wird im Plan dargestellt und in der Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

Regierung von Oberbayern, München vom 19.12.2025:

Das Schreiben wurde den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Das Ergebnis der Prüfung ergab folgendes:

Bei Berücksichtigung der Belange der Klimawandelanpassung, Versiegelung und Versickerung sowie vorbehaltlich einer Abstimmung mit den unteren Fachbehörden bzgl. der Belange von Natur und Landschaft sowie Wasserwirtschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Fachbehördliche Hinweise des SG 34.2 Städtebau

Maßnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes durch umlaufend intensive Begrünung

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Eine weitere Entwicklung nach Süden ist nicht vorgesehen. Es wird versucht, zukünftig die vorhandenen Flächen der Innenentwicklung zu nutzen.

#### **Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die aufgeführten Punkte (Ergebnis der Prüfung) fanden in der Planung Berücksichtigung. Mit den unteren Fachbehörden erfolgte entsprechende Abstimmung.

Zum fachbehördlichen Hinweis darf folgendes genannt werden:

Der Grünstreifen nördlich der Lärmschutzwand wird mit Großbäumen überstellt und eine Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung geschaffen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind prinzipiell einzuhalten. Zusätzlich besteht im südöstlichen Bereich ein Abstand von mind. 26 m bis ca. 34 m zwischen Baugrenze und der nächsten östlichen nachbarlichen Bebauung, was als ausreichend erachtet wird. Gemäß BayBO wäre ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Nachdem es sich hier um eine benachbarte Wohnbebauung handelt, ist zur Rücksichtnahme mindestens die Abstandsregelung der BayBO zu Wohngebäuden, also H/0,4 anzuwenden. Dies wäre in diesem Fall 5,60 m. Dieser Abstand wurde durch die Festsetzung des Baufensters mind. 26 m bzw. 34 m von den zwei bestehenden Wohngebäuden entfernt durch diese Planung erhöht. Somit ist der Nachbarschutz hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz ausreichend gegeben. Zudem erfolgt ein 6,00 m breiter Grünstreifen mit Bäumen um das künftige Firmenareal.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

#### Landratsamt Mühldorf vom 11.12.2025, 15.12.2025:

Die Schreiben wurden den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

#### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

##### **Fachbereich Verkehrswesen:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die finale Abstimmung bzgl. der Vollsignalisierung mit Umbau mit dem Staatlichen Bauamt laufen derzeit.

##### **Fachbereich Wasserrecht:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.

##### **Fachbereich Bodenschutzrecht:**

###### Vorsorgender Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Einzugsgebiet und das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Ampfing/Waldkraiburg/Mettenheim ist in der Begründung bereits enthalten. Eine Standort-Alternativenprüfung wurde im Rahmen der Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Die Ansiedlung dieser geplanten großen Firma muss in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt der Autobahn am leistungsfähigen Knoten Staatsstraße / Reit erfolgen. Sämtliche Flächen die beiderseits der Staatsstraße 2091 in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten (einzuhaltendes Ziel aus der Landeplanung) theoretisch in Frage kommen (Fl.Nrn. 858 – 863; 2078 - 2083) weisen die gleiche Empfindlichkeit auf. Die Fl.Nrn. 2078 – 2083 liegen zudem im Wasserschutzgebiet der Gemeinde Ampfing. Weitere Flächen östlich von dem geplanten Standort, die nicht so empfindlich sind, würden einen wesentlich höheren Erschließungsaufwand und damit Flächenverbrauch nach sich ziehen. Deshalb wird am Standort festgehalten.

Die bodenkundliche Baubegleitung wird als Auflage in den Festsetzungen zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) mitaufgenommen. Das fertige Bodenschutzkonzept ist mit dem WWA abzustimmen. Auch dies wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **Fachbereich Naturschutz:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Stellungnahme vom 23.05.2025 und die zugehörige Abwägung wird verwiesen. Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte. Es besteht Einverständnis.

Die Punkte zum Naturschutz werden entsprechend zur Kenntnis genommen und eingearbeitet.

Der externe Ausgleichsflächenplan wurde bei der Beteiligung übersehen mitauszulegen. Dieser wurde sofort nach Mitteilung in den Auslegungsunterlagen ergänzt und an die UNB weitergeleitet. Bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wird dieser Ausgleichsplan erneut beigelegt.

Mit dem vorgelegten Plan besteht von Seiten der UNB Einverständnis. Die Textkorrektur wird entsprechend berücksichtigt.

### **Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderung der Unterlagen zum Bebauungsplan erfolgt nachrichtlich gemäß Sachbericht und Abwägung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

### Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 01.12.2025 und 13.05.2025:

Die Schreiben wurden den Mitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem bereits zur Verfügung gestellt.

### **Abwägungsbeschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Themenbereichen kann folgendes mitgeteilt werden:

## **1. Wasserwirtschaftliche Prüfung**

### **Zu 1.1. Starkniederschläge:**

Auf Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten wird bereits verwiesen. Die vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten werden bereits im Bebauungsplan unter dem Punkt V. 10 aufgeführt. Die Versickerungsfähigkeit wurde nachgewiesen. Auf eine ausgeglichene Wasserbilanz wird geachtet.

### **Zu 1.2. Wasserschutzgebiet und Vorranggebiete zur öffentlichen Wasserversorgung:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu fanden bereits ausführliche Gespräche statt. Die Empfehlung zum Kontakt mit dem Wasserversorger (Mettenheimer Gruppe) wird an die Firma nochmals weitergegeben.

Der vorgesehene Standort der Versuchsbohrung im Mühldorfer Hart ist als 2. Standbein der Wasserversorgung für Ampfing nicht geeignet und wird nicht weiterverfolgt.

Die Hinweise, insbesondere zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, werden der Bauherrenschaft zur Information mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Ebenso ist unter Punkt V. 11. Wasserwirtschaft im Bebauungsplan ein Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe bereits enthalten.

### **Zu 1.3. Vorbeugender Bodenschutz:**

Siehe auch Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 13.05.2025 und Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes Fachbereich Bodenschutzrecht zum vorsorgenden Bodenschutz vom 11.12.2025.

Die Hinweise werden beachtet, eine bodenkundliche Baubegleitung wird festgesetzt.

## **2. Folgerungen für die Bauleitplanung:**

Kenntnisnahme und Beachtung

### **2.1. Starkniederschläge:**

Die Aufnahme von Festsetzungen zum Hochwasserschutz ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch in

einem sonstigen hochwassergefährdeten oder wassersensiblen Bereich. Nach den vorliegenden fachlichen Grundlagen bestehen keine Anhaltspunkte für ein erhöhtes Hochwasserrisiko. Daher sind weitergehende planungsrechtliche Regelungen zum Hochwasserschutz nicht notwendig. Die Hinweise unter Punkt 10. werden wie folgt geändert:

*Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sollten diese ebenfalls so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.*

Der Bauherr muss zudem im Rahmen des Einzelbauvorhaben auf Grund der Größe und der vorgeschriebenen Versickerung eine wasserrechtliche Genehmigung einholen und einen Überflutungsnachweis erbringen.

## **2.2. Niederschlagswasserbehandlung:**

Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes Fachbereich Wasserrecht zur Niederschlagswasserbehandlung vom 11.12.2025: Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

## **3. Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:**

Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.

### **Vorsorgender Bodenschutz (Schreiben v. 13.05.2025)**

Verweis auf die Stellungnahme des Landratsamtes Fachbereich Bodenschutzrecht zum vorsorgenden Bodenschutz vom 11.12.2025: Die Hinweise werden beachtet, eine bodenkundliche Baubegleitung wird festgesetzt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

### Notwendige planerische Ergänzungswünsche der Firma Atoma-Multipond:

Folgende Änderungen sollen ergänzt werden:

- Baugrenze im südlichen Bereich wird um 30 cm nach Süden verschoben.
- Gebäudehöhe im Norden beim geplanten Sprinklertank wird auf 12 m erhöht (bisher 11 m).
- Im Nordosten wird eine private Stichstraße nach Norden vorgesehen, welche auf den öffentlichen Geh- und Radweg führt. Diese befindet sich außerhalb der Schallschutzwand und wird als Feuerwehrezufahrt, wie bei der Fa. Kerbl, verwendet.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 16 Ablehnung: 0

## **Beschluss**

1. Der Gemeinderat billigt den Aufstellungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND“, in der Fassung vom 10.02.2026, samt Begründung mit Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schnitten, den Anlagen 1 Bestandserfassung Feldvögel, Anlage 2 Verkehrsuntersuchung, Anlage 3 externe Ausgleichsfläche, Anlage 4 Bodengutachten und Anlage 5 Lärmschutzgutachten.

Dabei werden folgende Änderungen / Ergänzungen beschlossen:

- nachrichtliche Darstellung der benachbarte Kohlenwasserstoffbohrung auf der Flur-Nr. 2099, Ergänzung in der Begründung
- Ergänzung der Festsetzung zum Wasserrecht gem. Textvorschlag in Plan und Begründung
- Ergänzung einer Festsetzung zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Plan und Begründung
- Einarbeitung der Punkte zum Naturschutz in Plan und Begründung, Textkorrektur
- Korrektur der Maßnahmenbezeichnung am Ausgleichsflächenplan
- Ergänzung Hinweis 4.0 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB in Plan und Begründung

Zusätzlich werden noch folgende Änderungen beschlossen:

- Baugrenze im südlichen Bereich wird um 30 cm nach Süden verschoben
- Gebäudehöhe im Norden beim geplanten Sprinklertank wird auf 12 m erhöht
- Im Nordosten wird eine private Stichstraße nach Norden vorgesehen. Diese befindet sich außerhalb der Schallschutzwand.

2. Die Verwaltung beauftragt, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.
3. Der erforderliche Durchführungsvertrag ist vorzubereiten, mit der Fa. ATOMA-MULTIPOND abzustimmen und vor Satzungsbeschluss dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

**ungeändert beschlossen      Ja: 16 Nein: 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner  
Erster Bürgermeister

Hans Wimmer  
Schriftführung